

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Управление) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящим уведомляет Вас о том, что 07 мая 2024 года поступила жалоба Д\* (далее – Заявитель) на действия организатора торгов ООО\* (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации имущества должников Помещение, общая площадь 70,10 кв.м., кад.№14:36:105031:1173, адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Кирова, д.30, пом.16. Собственник \* (извещение № №22000154650000000124, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

*«23.04.2024 года \*было опубликовано извещение № 22000154650000000124 на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru/), а о продаже лота Помещение, общая площадь 70.10 кв.м., кад. №14:36:105031:1173, адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Кирова. д.30, пом. 16. Собственник \**

*Согласно извещению, Организация, осуществляющая закупку: \**

*Сведения об организациях, осуществляющих закупки:*

*\**

*Извещение № 22000154650000000124, Лот№1.*

*Нормативно-правовой акт на основании которого проходят торги: Федеральный закон от 02.07.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве».*

*Способ размещения торгов: открытый аукцион в электронной форме.*

*Сайт размещения информации о торгах: [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru/)..*

*Начальная (максимальная) цена аукциона: 6 505 000 Российских рублей.*

*Считаю, что вышеуказанное извещение и открытый аукцион в электронной форме является незаконным и противоречит законодательству по следующим основаниям:*

*Неправильно выбрана форма проведения аукциона*

*Согласно пункту 1 постановления о передаче арестованного имущества на торги от 20.01.2020 года №14037/21/171279 установлена форма аукциона, открытые торги без упоминания электронного аукциона. Также сообщаю, что в постановление пристава отсутствуют основания проведения торгов в электронной форме, а также с помощью электронных торговых площадок. В России только одна форма проведения аукциона в реальном режиме времени простой молоточный аукцион.*

*Также в Постановлении Правительства РФ от 30 января 2013 г. N 66 "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" отсутствует указание на электронные торговые площадки и какие-либо сборы с участников открытых торгов.*

*В соответствии со ст.449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.*

*Должник, имущество которого продается, является лицом, интересы которого затрагиваются при нарушении порядка извещения о проведении публичных торгов.*

*Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.*

*Как разъяснено в п.44 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в силу п.1 ст.449 ГК РФ публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом; споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок; если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.*

*На основании п. 1 ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.*

*Согласно п. 1 и п.2 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения; при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.*

*В силу пункта 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.*

*Согласно части 1 статьи 87 Закона N 229-ФЗ принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.*

*Полномочия Территориального управления по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений, установлены Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432 (пункты 1, 5.5).*

*Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 Информационного письма N 101, должник не являлся стороной в сделке, и последствия недействительности*

сделки, предусмотренные пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, в отношении него не могут быть применены. То обстоятельство, что на торгах продавалось имущество, принадлежащее должнику на праве собственности, не делает последнего стороной по сделке. Продажа на публичных торгах организуется и проводится уполномоченным государственным органом, действующим в рамках осуществления своих публичных полномочий по реализации арестованного имущества в связи с принудительным исполнением судебных решений. Организатор торгов обязан соблюдать предусмотренные законом требования к порядку их проведения. Признание торгов недействительными вследствие допущенных в рассматриваемом в рамках данного дела нарушений влечет недействительность заключенного на торгах договора купли-продажи и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ. Обязанность возврата денежных средств покупателю при применении последствий недействительности заключенного по итогам публичных торгов договора должна возлагаться на лицо, действующее в качестве организатора торгов и заключающее договор купли-продажи от собственного имени.

В силу положений статьи 78 Федерального закона от 2 октября 2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным

законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 56 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном статьей 59 настоящего Федерального закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с пунктом 1 статьи 55 настоящего Федерального закона.

На основании пункта 1 статьи 57 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено названным кодексом и процессуальным законодательством.

В силу пункта 2 статьи 449.1 ГК РФ организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также

государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Согласно пункту 1 статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения.

В соответствии с пунктом 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства" (далее - Информационное письмо N 101) при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными суд должен оценить, являются ли нарушения, на которые ссылается истец, существенными и повлияли ли они на результат торгов.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим.

Также обращаю внимание суда на то, что Извещение, опубликованное в газете и на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) содержат разные требования к составу заявки, а именно в газете указано требование об оплате тарифа за участие в торгах, установленной электронной площадкой, данное требование отсутствовало на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Также сообщаю, что необходимо для участия эцп (электронно-цифровая подпись) данное требование также не содержится в извещении на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а содержится на сайте ЭТП [regiontorg.ru](http://regiontorg.ru)

Согласно п. 2 Правил направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" утв. Постановление Правительства РФ от 30 января 2013 г. №66 "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" Информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт). Следовательно приоритет над всеми изданиями будет указан на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В соответствии с положениями п. 70 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов,

возникающих в ходе исполнительного производства" к участию в деле

о признании публичных торгов недействительными должны быть привлечены должник и взыскатель по исполнительному производству, судебный пристав-исполнитель, а также в необходимых случаях - ФССП России. Процессуальный статус указанных лиц (ответчик, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований) определяется судом с учетом заявленных требований.

В данном случае усматривается нарушение Статьи 2 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее Закона № 229-ФЗ) установлено, что задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

Согласно частью 1 статьи 12 Федерального закона от 21.07.1997 N 118-ФЗ "Об органах принудительного исполнения Российской Федерации" (далее - Закон Ш18-ФЗ) в процессе принудительного исполнения судебных актов и актов других органов, предусмотренных Федеральным законом "Об исполнительном производстве", судебный пристав-исполнитель принимает меры по своевременному, полному и правильному исполнению исполнительных документов.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 Закона об исполнительном производстве требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

В процессе исполнения требований исполнительных документов судебный пристав-исполнитель вправе совершать исполнительные действия, необходимые для своевременного, полного и правильного исполнения исполнительных документов, перечень которых приведен в части 1 статьи 64 Закона об исполнительном производстве, и применять указанные в части 3 статьи 68 названного Закона меры

принудительного исполнения.

Пунктом 2 ст. 90 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон N 229-ФЗ) установлено, что порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, самим Законом N 229-ФЗ, иными федеральными законами и постановлениями Правительства РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее Закон N 229-ФЗ) реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых паевых инвестиционных фондов, а по решению судебного пристава-исполнителя - также инвестиционных паев интервальных паевых инвестиционных фондов), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает пятьсот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

В данном случае нет упоминания о электронной форме. Данная норма будет введена только с принятием проекта федерального закона №1112339-1. Как раз в пояснительной записке к вышеуказанному законопроекту указано, что на

сегодняшний день в законе об исполнительном производстве реализована только традиционная форма торгов. И данный законопроект если будет принят 21 июля ,2021 года, то обеспечит переход на электронную форму торгов в исполнительном производстве.

Следовательно, на сегодняшний день реализация имущества возможно только путем открытого аукциона без привлечения ЭТП и без получения электронных ключей (за которые надо платить) без уплаты взносов в случае выигрыша ЭТП и т.д.

Вышеуказанные торги и извещение противоречат как самому постановлению пристава о передаче на торги так и части 3 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ .

В пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в

ходе исполнительного производства" (далее - Постановление Пленума N 50) приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной

цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Ограничивающие условия в виде тарифов и сборов для участников и получения ЭЦП для участников

В извещении не упоминаются электронные площадки для проведения аукционов в электронной форме, а также не упоминаются какие-либо взносы и тарифы для участников. Незаконные требования к участникам торгов могут ограничить число участников торгов, что приведет к уменьшению покупной цены заложенного имущества.

Так же сообщаю, что Должник полностью оплатил сумму задолженности указанную приставом исполнителем, но в то же время пристав отказывается снимать с торгов имущество должника.

На основании изложенного и в соответствии со ст. ст. 449,449.1 ГК РФ, п. п. 70, 71, 72 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых

вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", ст. ст. 320- 322, 328, 330 ГПК РФ прошу:

Признать незаконными и отменить торги в форме электронного аукциона аукцион, размещенного на сайте <https://regiontorgi.ru> и на сайте на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru), а о продаже лота Помещение, общая площадь 70,10 кв.м., кад.№14:36:105031:1173, адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Кирова, д.30, пом. 16. Собственник \* извещение № 22000154650000000124;

Приостановить торги в форме электронного аукциона аукцион, размещенного на сайте <https://regiontorgi.ru> и на сайте на сайте [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru), а о продаже лота Помещение, общая площадь 70,10 кв.м., кад.№14:36:105031:1173, адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Кирова, д.30, пом, 16. Собственник \* извещение № 22000154650000000124;

Представитель по доверенности Гончаров В.В.»

Согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, заказчик, организатор торгов, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в срок до 14.05.2024 года** обязаны представить антимонопольному органу на рассмотрение жалобы по существу следующие надлежащим образом заверенные и подшитые документы нарочным способом, либо по электронной почте на адрес [to14@fas.gov.ru](mailto:to14@fas.gov.ru) :

1. письменное мотивированное нормами права возражение относительно **КАЖДОГО ДОВОДА** заявителя;
2. доказательства в обоснование возражений;
3. извещение, опубликованное в газете о проведении аукциона;
4. иные документы и сведения, имеющие значение по указанным выше обстоятельствам.

В целях надлежащей подготовки сторонами к рассмотрению жалобы по существу, заказчику, организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, направить копии возражения на жалобу, иные документы и сведения, имеющие значения по указанным выше обстоятельствам на электронный адрес заявителя не позднее чем за один день до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с частью 15.2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, оператору электронной площадки **ЭТП «\*» в срок до 14.05.2024 г.** предоставить пояснение в части установленных требований об оплате тарифа за участие в торгах и электронно-цифровой подписи (извещение о проведении торгов № 14938).

Согласно части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частями 11, 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **заказчику, оператору электронной площадки надлежит приостановить торги в части заключения контракта (договора) до рассмотрения жалобы по существу.**

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено право организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, заявителя, а также лиц, подавших заявки на участие в торгах направления в антимонопольный орган возражения на жалобу или дополнение к ней и участия в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

Рассмотрение жалобы по существу будет проведено удаленно **16 мая 2024 г. в 15 часов 00 минут (время местное)** посредством сервиса web-видеоконференцсвязи:

**Вход в конференцию: \***

Сторонам для рассмотрения дела № 014/10/18.1-689/2024 по существу, необходимо до начала рассмотрения жалобы направить на электронную почту \* документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении жалобы (доверенность на представителя с приложением копии документа, удостоверяющего его личность, либо копию решения об избрании законного представителя юридического лица с приложением копии документа, удостоверяющего его личность). Такие документы и информация должны быть подписаны ЭЦП, за исключением случаев ее отсутствия по уважительной причине. В случае направления стороной документов, не подписанных ЭЦП, при

рассмотрении жалобы представитель такой стороны обязан продемонстрировать членам Комиссии Якутского УФАС России оригиналы указанных документов и в ходе своего выступления подтвердить (озвучить под аудиозапись), что копии таких документов направлены от имени этой стороны.

При невозможности участия в режиме видеоконференцсвязи не позднее даты и времени начала рассмотрения жалобы в электронной форме уведомить Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (Т. \*<sub>1</sub>

Информация о рассмотрении указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://br.fas.gov.ru>.

*Обращаем Ваше внимание на то, что в силу положений части 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), либо представление заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа. Наложение административного наказания не освобождает от обязанности предоставления в антимонопольный орган запрашиваемых документов и информации.*